

# Informasjonsmøte Reguleringsplan med konsekvensutredning OTG Skeikampen

Gunnar Bratheim

11.10.2017

*Alle illustrasjoner er foreløpige, og viser mulig utnyttelse i tråd med forslag til reguleringsplan. Endelig reguleringsplan kan avvike fra det som er vist. Detaljert prosjektering vil skje fram mot rammesøknad.*



# Formål med møtet

- Informere om planprosessen
- Informere om arbeidet med planforslaget, så langt det har kommet pr nå
- Gi rom for medvirkning i tråd med intensjoner og regler i plan- og bygningsloven



# Hva fastsettes i reguleringsplan?

- Reguleringsplan består av plankart og bestemmelser og fastsetter blant annet:
  - Hvordan arealbruken skal være (formål)
  - For utbyggingsområder:
    - Omfang av utbyggingen
      - » Hvor det kan bygges
      - » Hvor høyt det kan bygges, osv.
    - Retningslinjer for utbyggingen
      - » Estetikk
      - » Rekkefølge
      - » Miljøkrav, osv.

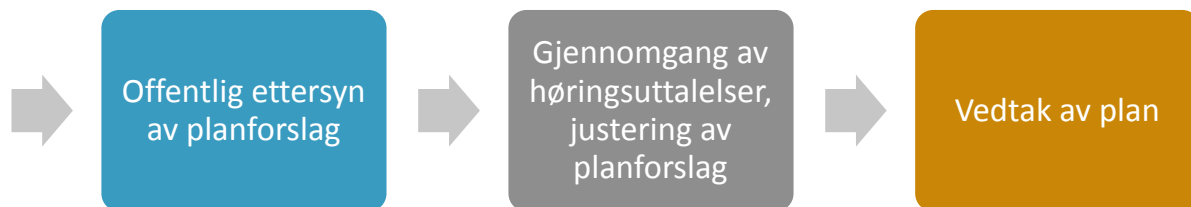
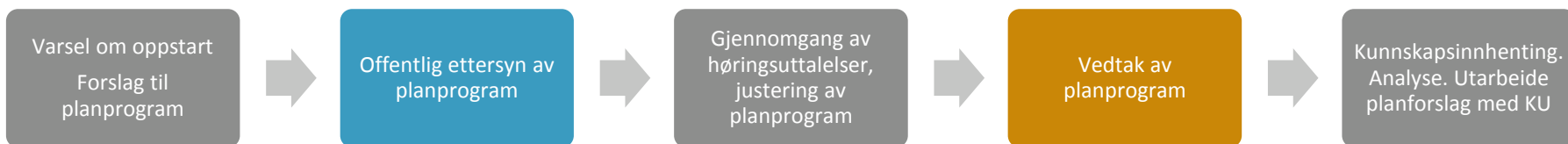


# Planprogram og konsekvensutredning

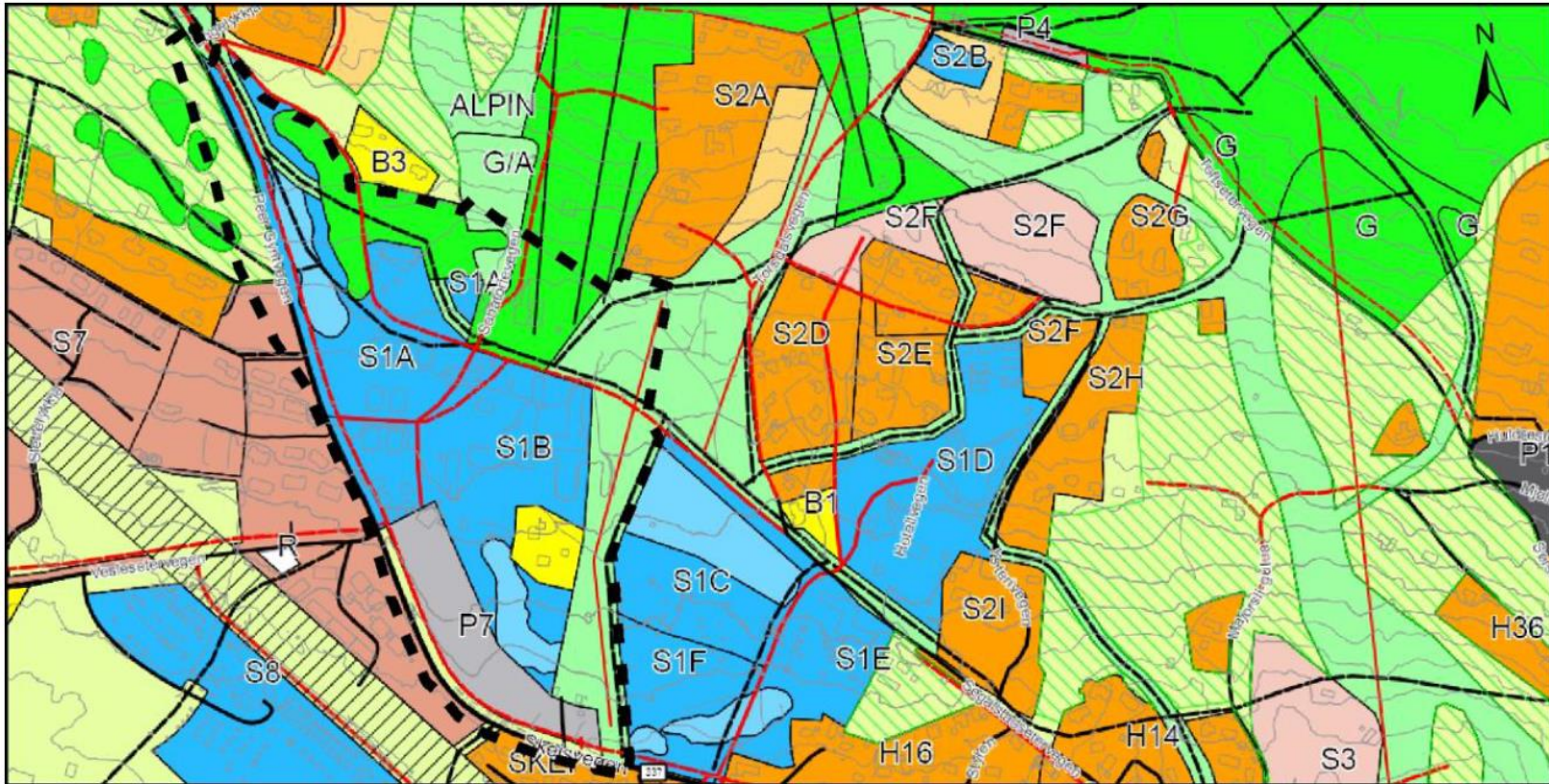
- For større planer/utbygginger/tiltak, krever plan- og bygningsloven at det utarbeides konsekvensutredning (KU)
- KU skal beskrive virkninger for miljø og samfunn. Utredningen må få frem:
  - viktige miljø- og samfunnsverdier i de foreslåtte utbyggingsområdene
  - virkningene utbyggingen kan få for disse verdiene
  - hva som kan gjøres for å avbøte negative virkninger
- I planprogrammet fastsettes rammene for planarbeidet, planprosessen, hvilke tema som må utredes, og hvordan disse utredningene skal gjøres



# Reguleringsplan med konsekvensutredning - prosess



# Gjeldende kommunedelplan



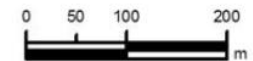
Planprogram Skeikampen

Gjeldende kommunedelplan

 Planområde

Multiconsult

Kartgrunnlag: Gausdal kommune  
Dato: 27.06.2017

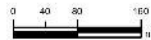


# Planområdet



Kartverket, Satellitt og romlinjer - Geodata AS

Kartutstilling, Geodata  
Dato: 27.08.2017



OTG Skeikampen  
Planområdet  
Multiconsult

- Planområdet omfatter utbyggingsområdet rundt Velkomstsenteret samt nødvendig areal for parkering, gang- og sykkelveg og skiløypekryssing



# Formålet med den nye reguleringsplanen

Planen skal legge til rette for:

- utvikling av det sentrale området ved skibakken med høyere arealutnyttelse enn i dag
- bygging av nye fritidsleiligheter tilrettelagt for utleie
- ny utfartsparkering og tilbringerheis.
- ny gang- og sykkelveg og ny planskilt kryssing av Peer Gyntvegen for skiløype
- en gjennomgående sentrumsakse for gående og syklende, med tilliggende torg/aktivitetsplass i nordre del av planområdet.





# Forslag til illustrasjonsplan

- Bebyggelse
- Vegnett
- Traseer for gående og syklende
- Parkering
- Betydelig opprusting av utearealer
- Fellesarealer (lek, opphold)
- Skitraseer



*Alle illustrasjoner er foreløpige, og viser mulig utnyttelse i tråd med forslag til reguleringsplan. Endelig reguleringsplan kan avvike fra det som er vist. Detaljert prosjektering vil skje fram mot rammesøknad.*

# Bebyggelsen

- Forslaget innebærer bygging av inntil 430 leiligheter i nybygg, i tillegg til ca 100 leiligheter i eksisterende bygg
- Bebyggelse i 2-6 etasjer
  - flest bygg med 2 etasjer
  - høyeste bygg i det sentrale området øverst
  - Siktlinjer og solforhold vektlagt
- Næring i 1.etasje langs gangaksen, samt i det gamle Velkomstsenteret



multiconsult.no



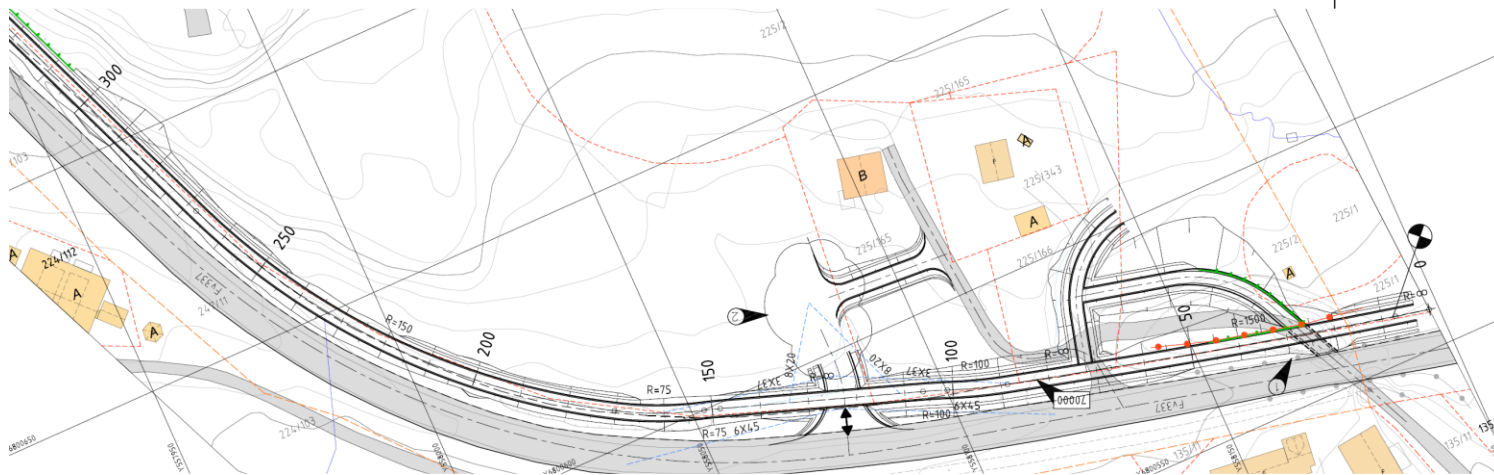
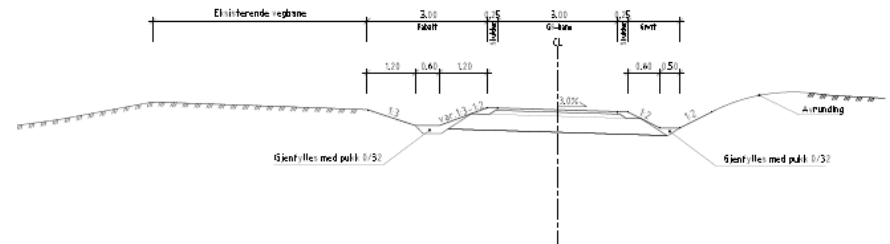
Eksempler på mulig utforming



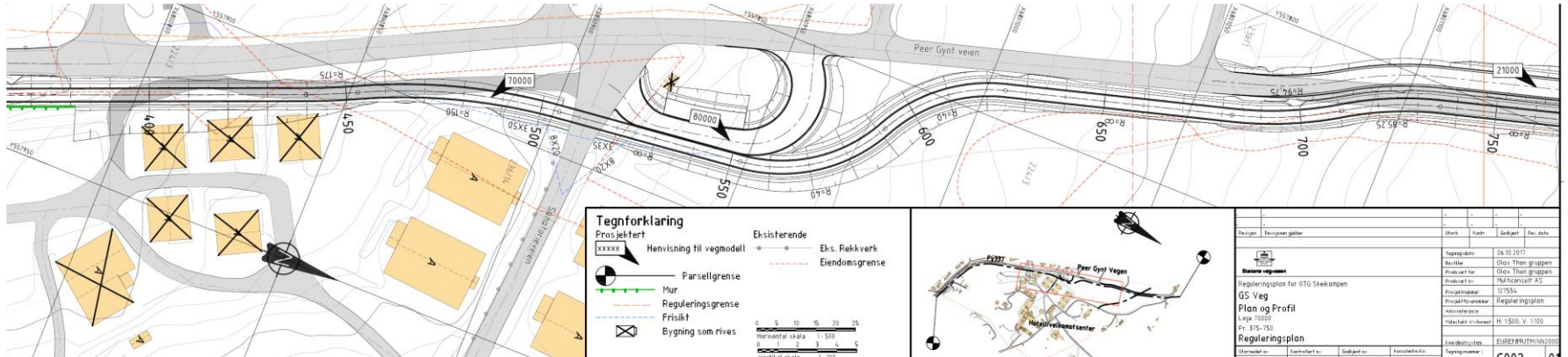
# Gang- og sykkelveg

- Det vil reguleres gang- og sykkelveg med 3 m bredde langs Skeisvegen og Peer Gyntvegen

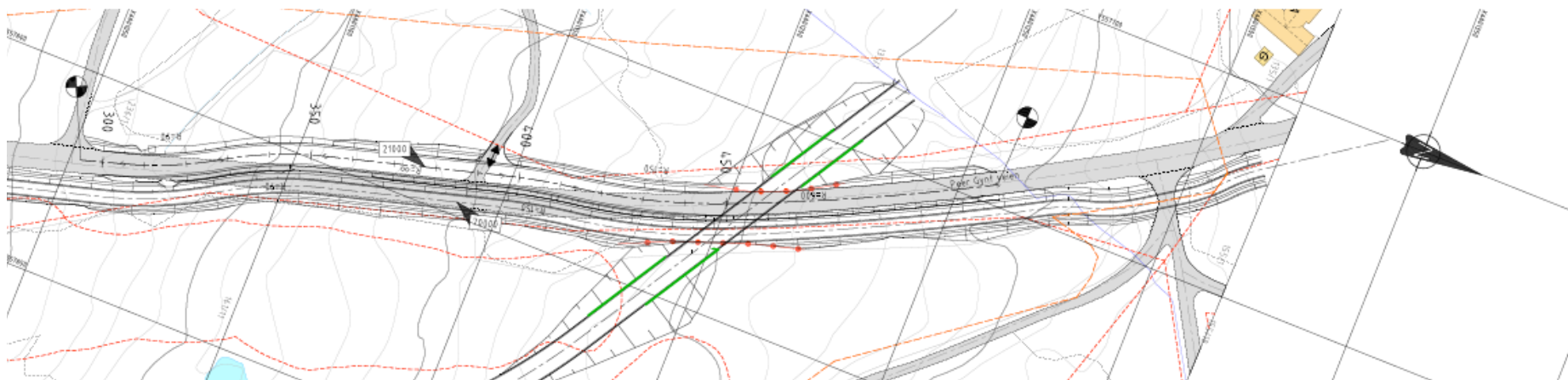
GS-veg  
med rabatt mot Fv 337  
Linje 70000  
M1:50



# Gang og sykkelveg



- Ny vendesløyfe for buss, med holdeplass



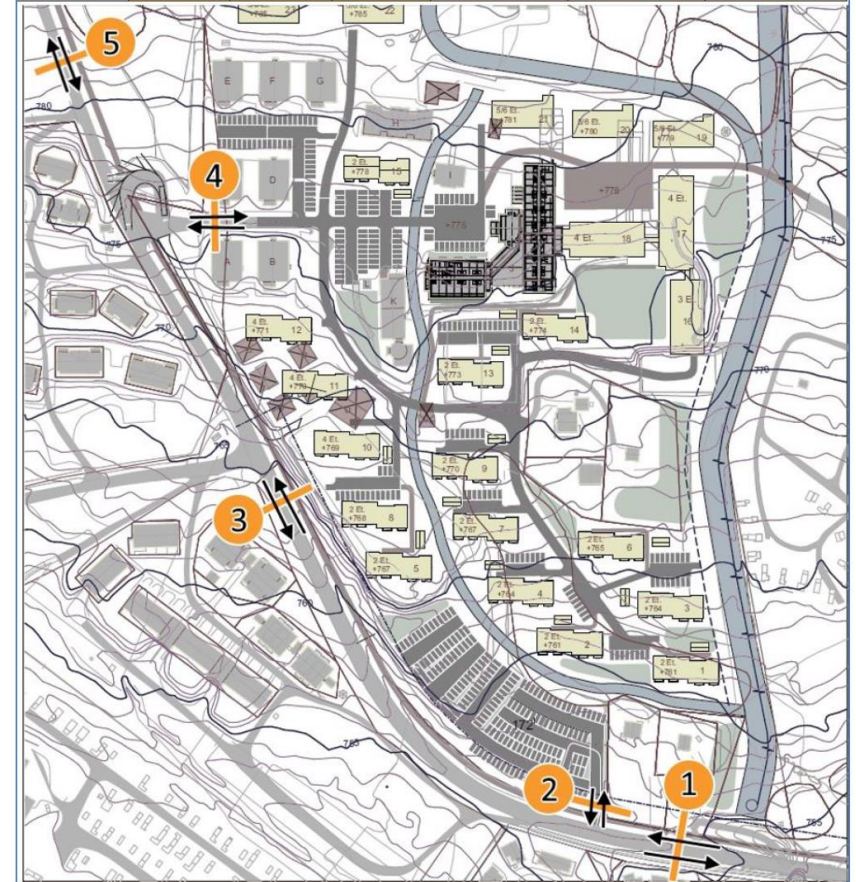
- Ny skiløypekryssing under vegen



# Trafikk og parkering

- Adkomst til området som i dag
- Ny utfartsparkering med ski-in/ski-out
- Moderat trafikkøkning
- Nye leiligheter får en p-plass hver
- Bygg med mer enn to etasjer får parkering under bakken

Trafikktall	scenario 1 før bygging	Scenario 2 før bygging	Scenario 3 før bygging	Scenario 1 etter bygging	Scenario 2 etter bygging	Scenario 3 etter bygging
1	650	1350	1600	800	1500	2000
2	0	0	0	350	350	350
3	650	1350	1600	450	1150	1650
4	600	750	800	400	550	950
5	50	600	800	50	600	650



# Det nye skitorget

- Torget nord for dagens Velkomstsenter blir den naturlige møteplassen
- Sentral gangakse
- Servering på nordsiden
- Skøytebane om vinteren
- Mulighet for annen aktivitet sommerstid



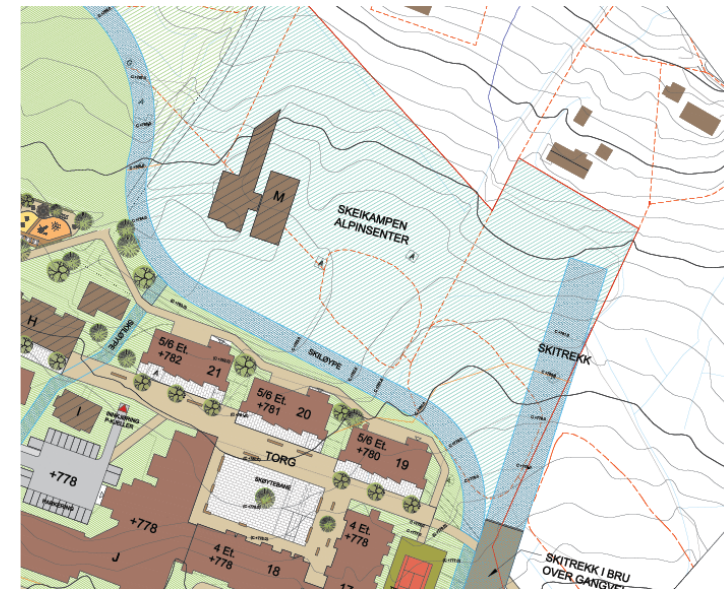
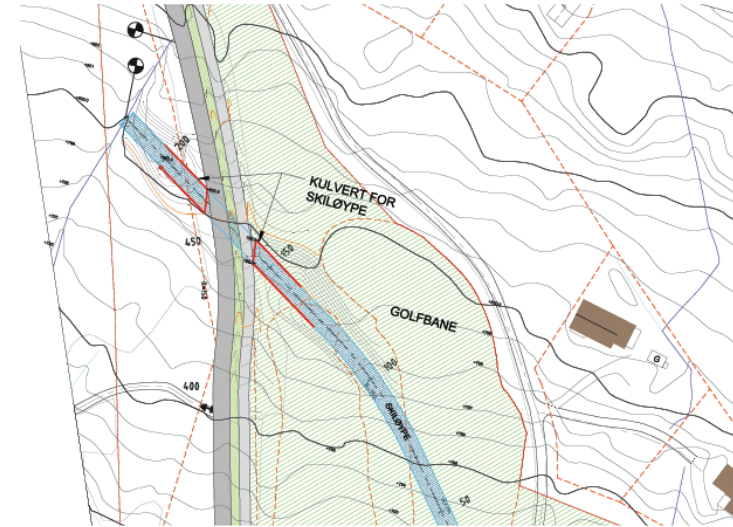
# Alpintilbudet

- Selve skibakken berøres ikke av ny plan
- Planen omfatter ny tilbringerheis fra utfartsparkering og Fjellandsbyen
- Billettsalg/skiutleie m.v flyttes til nybyggene tett opp mot bakken
- Servering og garderobefasiliteter kommer også i disse byggene



# Langrenn

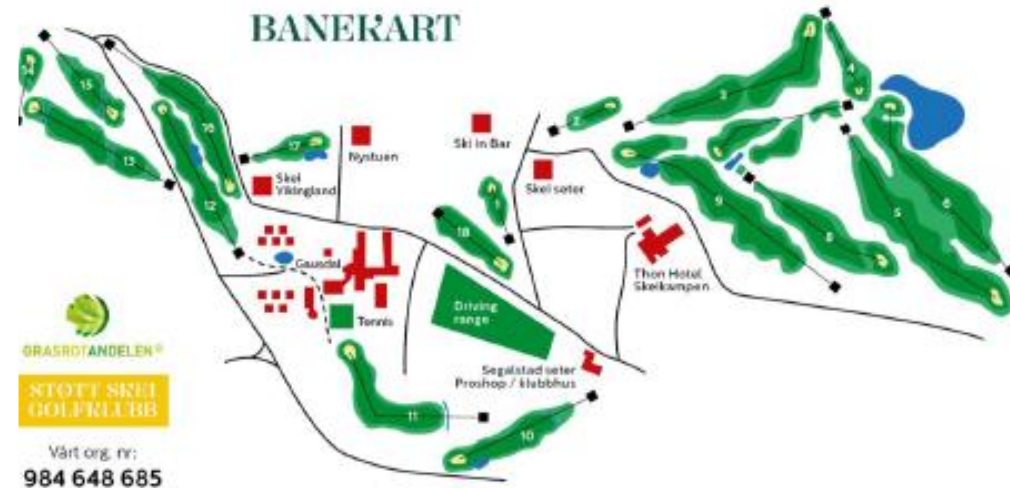
- Forbedring av løypetraseer på flere punkter:
  - Omlegging i bunnen av skibakken, skille gangtrafikk og skiløpere
  - Planskilt kryssing under Peer Gyntvegen
- Kulvert under Skeisvegen forlenges pga gang- og sykkelveg





# Golf

- Hull 11 flyttes til ny lokalisering utenfor planområdet
- Kryssing for skiløype er plassert ut fra hensyn til golfbanen
- Omlegging av Peer Gyntvegen mot vest for å gi plass til gang- og sykkelveg uten å komme i konflikt med golfbanen



## Andre aktiviteter

- Nye lekeplasser
- Aktivitetsrom og svømmebasseng i Velkomstsenteret planlagt videreført etter rehabilitering
- Barneområdet i alpinbakken, skiløyper og annen tilrettelegging for barn består som før
- Sykkelruter består, men sykkelbaner/aktivitetsløype i utbyggingsområdet forutsettes flyttet til området ved skistadion
- Tennistilbudet reduseres i antall baner, men det er lagt inn mulighet for en ny bane



# Sol og skygge



**KL 09:00**

**KL 12:00**

**KL 15:00**

**KL 18:00**

- Vår og høstjevndøgn (21. mars/21. september)



# Sol og skygge



**KL 09:00**



**KL 12:00**



**KL 15:00**

- 21. desember



# Sol og skygge



KL 09:00



KI 12:00



KI 15:00



KI 18:00



KI 21:00

- 21. juni



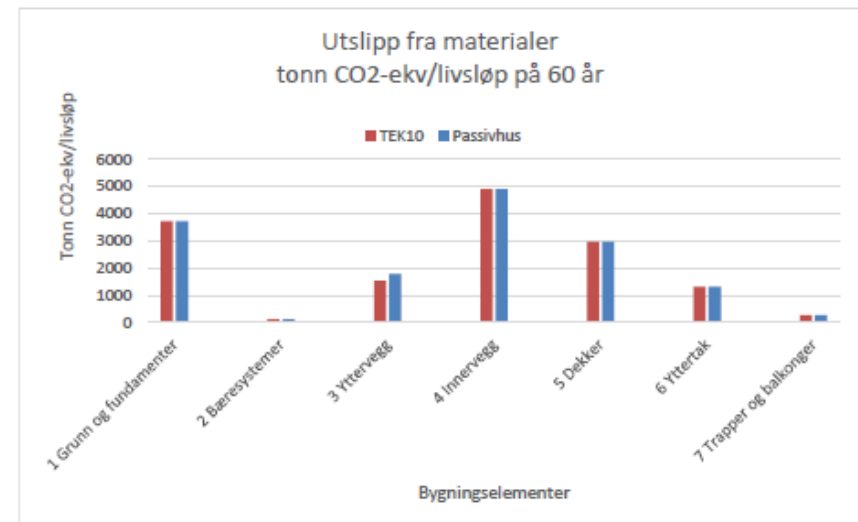
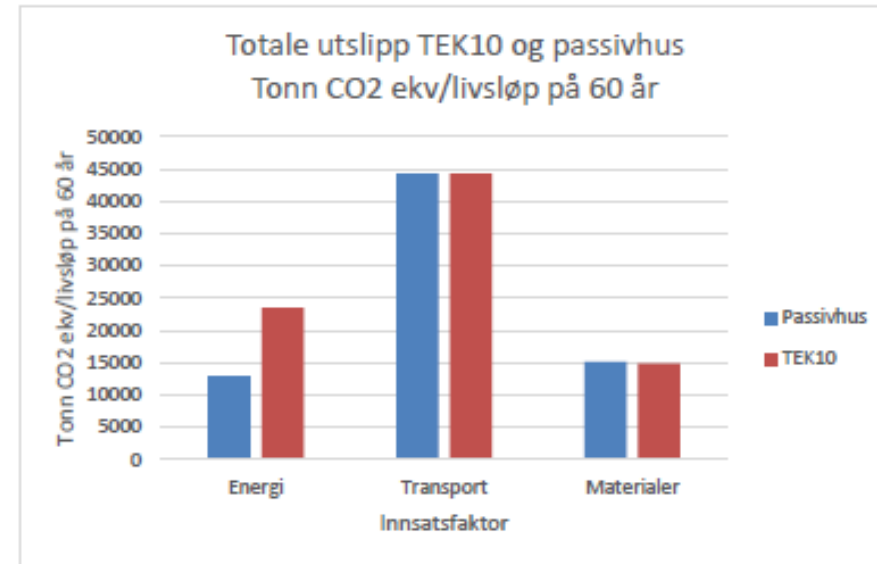
# Forholdet til naboene

- Boliger i planområdet består – reguleres til bolig
- Fritidsboliger sør i planområdet foreslås å bli værende – adkomst må legges om
- Gang- sykkelveg og skiløype plassert så skånsomt som mulig for golfbanen
- Siktlinjer og utsikt mot fjellet for naboene søkt beholdt



# Klimagassregnskap

- Et overordnet klimagassregnskap for livsløpet er utarbeidet
- Transport, energi og materialbruk i bygg er de tre store faktorene som kan påvirkes
- Kan detaljeres i senere faser når materialbruk i bygg er mer planlagt i detalj
- Vil være et verktøy for å se på hvilke tiltak som gir god effekt



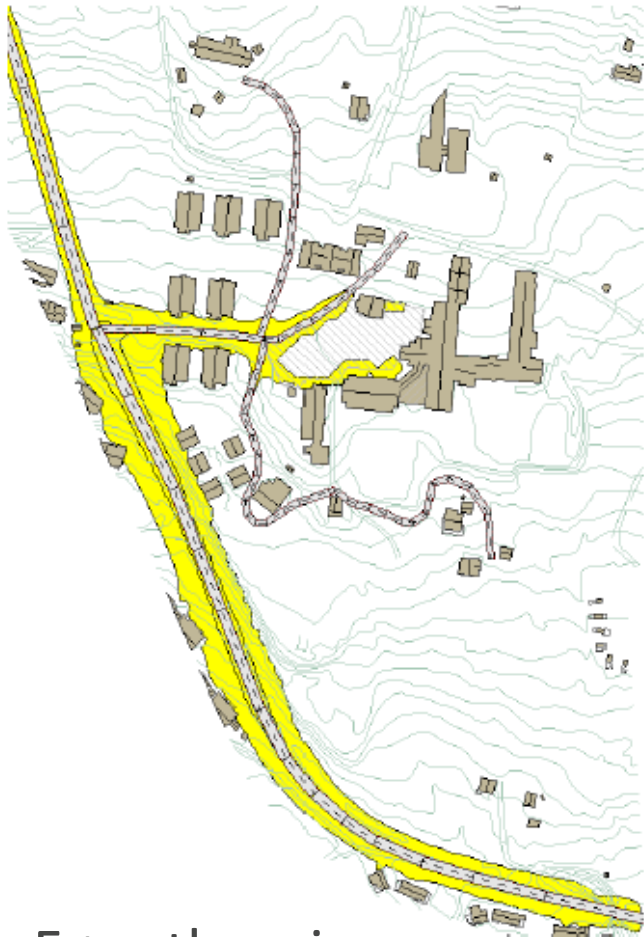
# Energiløsninger

- Vannbåren varme i nye bygg
- Energiutredning er utarbeidet, flere ulike alternativer er vurdert
  - Bergvarme
  - Bioenergi/pellets
  - Gasskjel
  - Solenergi
- Stort effektbehov som følge av snøproduksjonsanlegg og lading av elbiler
- Området er gunstig mht sol – god eksponering. Kostnader for solceller reduseres stadig, og økonomien i dette kan bli god
- Mer detaljerte utredninger er nødvendig før endelig valg kan tas
- Det settes av plass til etablering av energisentral

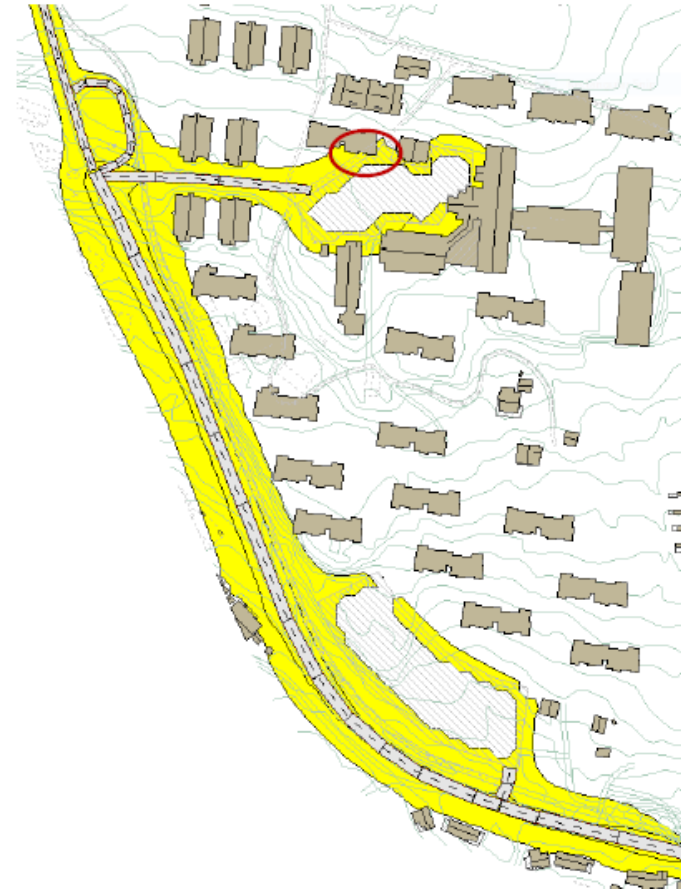




# Støy



• Før utbygging



• Etter utbygging



# Lokale og regionale virkninger

Planprogrammet stiller krav om utredning av to alternativer:

- **A1** er basert på planutvalgets vedtak av juni 2016. I alternativet tillates det økte bygningshøyder og at nye leiligheter helt eller delvis kan selges som private leiligheter. I alternativet opprettholdes minimum 700 varme senger på området.
- **A2** er Thongruppens forslag og legger opp til at næringsformål omreguleres til fritidsbebyggelse, kombinert med service og handel (næring). Innenfor området skal det beholdes 100 «varme senger». En variant av A2 der det legges opp til «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie» slik kommunens arbeidsgruppe har definert det, skal også vurderes i forbindelse med alternativet.
- I KU vil alternativene være like mht bebyggelse, kun bruken av bygningene vil være forskjellig



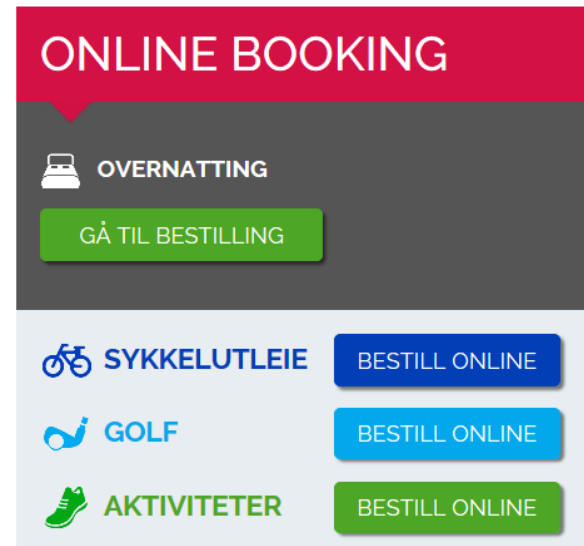
# Antall senger - utleie og fritidsboliger

Alternativ	A0	A1	A2
Sum senger	744	2406	2165
Sum varme	744 (hvorav 318 er hotellsenger)	684 (selvhold)	100 (selvhold)
Sum ferieleilighet		1429	1734
Sum senger til utleie, inklusive senger til utleie i fritidsbolig			778

- Antall senger vil øke betydelig i begge alternativer
- Med tilrettelegging for utleie er det forutsatt at det antatt at det kan oppnås en utleieandel på 20% av selveide fritidsboliger

# Økonomiske ringvirkninger

- Foreløpige resultater viser:
  - Både alternativ 1 og alternativ 2 vil gi vekst i omsetning og sysselsetting ved en full utbygging
  - Ringvirkningsanalysen beregner en vekst på 60 – 80 arbeidsplasser i kommunen



ONLINE BOOKING

OVERNATTING  
GÅ TIL BESTILLING

SYKKELUTLEIE  
BESTILL ONLINE

GOLF  
BESTILL ONLINE

AKTIVITETER  
BESTILL ONLINE

